

CA 2 GN

XB

B56

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

2ND SESSION, 41ST LEGISLATURE, ONTARIO
66 ELIZABETH II, 2017

Bill 144

An Act to amend the Residential Tenancies Act, 2006

Mr. P. Tabuns

Private Member's Bill

1st Reading June 1, 2017

2nd Reading

3rd Reading

Royal Assent



EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Residential Tenancies Act, 2006* to do the following:

1. Repeal and replace the rules relating to the landlord's responsibility to maintain a residential complex under section 20 of the Act.
2. Create a mechanism by which tenants may apply to the Landlord and Tenant Board in circumstances in which a landlord has failed to comply with certain orders or a previously mediated settlement.
3. Set out new rules for rent that can be charged by a landlord to a new tenant.
4. Expand the circumstances in which a tenant may apply to the Landlord and Tenant Board for an order determining the maximum amount of rent that the tenant may lawfully be charged.
5. Limit existing grounds on which a landlord can seek an above guideline rent increase to circumstances in which a landlord incurs an eligible capital expenditure and amend the current rules around what constitutes an eligible capital expenditure and when a landlord is eligible for an above guideline rent increase.
6. Establish a rent registry to be maintained by the Landlord and Tenant Board and set out rules requiring that landlords file statements with the Board for inclusion in the registry, providing for consequences for failing to file the statement and governing the disclosure of information in the registry.

The Bill also addresses amendments made to the *Residential Tenancies Act, 2006* by the *Rental Fairness Act, 2017*.



An Act to amend the Residential Tenancies Act, 2006

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

1 (1) Subsection 20 (1) of the *Residential Tenancies Act, 2006* is repealed and the following substituted:**Landlord's responsibility to repair**

(1) Subject to section 34, a landlord is responsible for providing and maintaining a residential complex, including the rental units in it, in a good state of repair and fit for habitation and for complying with health, safety, housing and maintenance standards.

(2) Section 20 of the Act is amended by adding the following subsection:**Same**

(3) For greater certainty, a landlord is in breach of subsection (1) if the landlord fails in any way to maintain the residential complex, including the rental units in it, in a good state of repair, fit for habitation and in compliance with health, safety, housing and maintenance standards regardless of any efforts on the part of the landlord to maintain the residential complex.

2 Paragraph 6 of subsection 30 (1) of the Act is repealed.**3 The Act is amended by adding the following section:****Application based on mediated settlement, prior order**

31.1 (1) If a landlord has failed to complete specified repairs or replacements or other work within a period of time specified in a settlement or prior order a tenant may, without notice to the landlord, apply to the Board for an order under this section.

Same

(2) The tenant shall include with the application a copy of the settlement or prior order and an affidavit setting out the work that has not been completed.

Order for payment

(3) If the Board finds that the landlord has failed to comply with the settlement or prior order, the Board may make one or more of the following orders:

1. Order the landlord to pay to the Board an administrative fine not exceeding \$1,000 per day until the landlord satisfies the Board that the landlord has complied with the order or settlement.
2. Order an abatement of rent until the landlord satisfies the Board that the landlord has complied with the order or settlement.
3. Order an abatement of rent in the amount of the reasonable costs that the tenant will incur in completing the repairs or replacements or other work as set out in the order or settlement.

Amendment to settlement, order

(4) In an order under subsection (3), the Board may amend the settlement or prior order if it considers it appropriate to do so.

Time limitation

(5) No application may be made under subsection (1) in respect of a work order made under section 225 until the time limit for applying for a review of the work order under section 226 has elapsed and the landlord has not applied for a review or, if the landlord has applied for a review, the Board has made an order under subsection 226 (2).

Definition

(6) In this section,

“prior order” means either an order of the Board made under paragraph 4 of subsection 30 (1) or a work order made under section 225; (“ordonnance antérieure”)

“settlement” means a settlement mediated under section 194. (“règlement”)

4 (1) Subsection 37 (7) of the Act is amended by adding “and” at the end of clause (a), striking out “and” at the end of clause (b) and striking out clause (c).

(2) Subsection 37 (9) of the Act is amended by striking out “clauses 7 (a), (b) and (c)” and substituting “clauses 7 (a) and (b)”.

5 Section 113 of the Act is repealed and the following substituted:

Lawful rent for new tenant

113 Subject to section 111, the lawful rent for the first rental period for a new tenant under a new tenancy agreement is,

- (a) any amount that is equal to or less than the last lawful rent charged or that ought to have been charged to the previous tenant if the rental unit was previously rented in the last 12 months;
- (b) with respect to a rental unit that has not been rented in the last 12 months, an amount that is equal to or less than the sum of,
 - (i) the last lawful rent charged or that ought to have been charged to the previous tenant,
 - (ii) all increases to the rent that the landlord would have been permitted to make under this Act if the rental unit had been occupied, and
 - (iii) all decreases to the rent that the landlord would have been required to make under this Act if the rental unit had been occupied; or
- (c) the rent first charged to the tenant if the rental unit was not previously rented.

6 Section 114 of the Act is amended by striking out “6, 7 or 8” wherever it appears and substituting in each case “7 or 8”.

7 Subsection 115 (1) of the Act is repealed and the following substituted:

Application by tenant

(1) A tenant, other than a new tenant who occupies a rental unit described in clause 113 (c), may apply to the Board for an order determining the maximum amount of rent that the tenant may lawfully be charged.

Same

(1.1) If at the time of the application an order made under paragraph 7 or 8 of subsection 30 (1) prohibits the landlord from giving a notice of a rent increase to the tenant or taking any rent increase for which notice has been given with respect to the tenant’s rental unit, the Board’s order will set out the amount of rent that the tenant may lawfully be charged,

- (a) until the prohibition in the order ends; and
- (b) after the prohibition in the order ends.

Same

(1.2) If the Board determines that the landlord has charged the tenant a rent that exceeds the maximum lawful rent, the Board shall order that the landlord rebate to the tenant any rent paid by the tenant in excess of the maximum amount of rent that the tenant may lawfully be charged.

8 Section 117 of the Act is repealed and the following substituted:

Compliance by landlord, no notice required

117 (1) Despite section 116, but subject to subsections (2) and (3) of this section, if an order was issued under paragraph 8 of subsection 30 (1), no notice of rent increase is required for the landlord to take a rent increase that the landlord would have been entitled to take in the absence of the order.

Limitation

(2) Subsection (1) applies only where the landlord,

- (a) has completed the items in work orders for which the compliance period has expired and which were found by the Board to be related to a serious breach of a health, safety, housing or maintenance standard; and
- (b) has completed the specified repairs or replacements or other work ordered under paragraph 4 of subsection 30 (1) found by the Board to be related to a serious breach of the landlord's obligations under subsection 20 (1) or section 161.

Effective date

(3) The authority under subsection (1) to take an increase or charge an amount without a notice of rent increase is effective on the first day of the rental period following the date that the landlord completed,

- (a) the items in work orders for which the compliance period has expired and which were found by the Board to be related to a serious breach of a health, safety, housing or maintenance standard; and
- (b) the specified repairs or replacements or other work ordered under paragraph 4 of subsection 30 (1) found by the Board to be related to a serious breach of the landlord's obligations under subsection 20 (1) or section 161.

Date of annual increase

(4) In determining the effective date of the next lawful rent increase under section 119, an increase taken under subsection (1) shall be deemed to have been taken at the time the landlord would have been entitled to take it if the order under paragraph 8 of subsection 30 (1) had not been issued.

9 Section 120 of the Act is amended by adding the following subsection:

Exception

(1.1) Despite subsection (1), a landlord who has not filed a statement in respect of a rental unit in accordance with section 182.3.2 may not increase the rent in respect of that unit until the statement is filed.

10 (1) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (1) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (1) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(2) If subsection 22 (1) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed by subsection (1), subsections 126 (1) and (2) of the Act are repealed and the following substituted:

Application for above guideline increase

(1) A landlord may apply to the Board for an order permitting the rent charged to be increased by more than the guideline for any or all of the rental units in a residential complex if eligible capital expenditures have been incurred respecting the residential complex or one or more of the rental units in it.

Eligible capital expenditure

(2) For the purpose of this section, an eligible capital expenditure is an expenditure that funds a capital improvement that benefits the tenants of the residential complex, as determined in accordance with the regulations, repairs or replaces systems or things that require major repair or replacement and that,

- (a) is necessary to protect or restore the physical integrity of the residential complex or part of it;
- (b) is necessary to comply with subsection 20 (1) or clauses 161 (a) to (e);
- (c) is necessary to maintain the provision of a plumbing, heating, mechanical, electrical, ventilation or air conditioning system;
- (d) provides access for persons with disabilities;
- (e) promotes energy or water conservation; or
- (f) maintains or improves the security of the residential complex or part of it.

Suite meter, utilities

(2.1) A capital expenditure for the installation of a suite meter or for compliance with subsection 138 (5) is only a capital expenditure if it meets the requirements under both subsection (2) of this section and subsection 137 (15) or 138 (10), as the case may be.

(3) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (1) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 126 (1) of the Act, as amended by subsection 22 (1) of the *Rental Fairness Act, 2017*, and subsection 126 (2) of the Act are repealed and the following substituted:

Application for above guideline increase

(1) A landlord may apply to the Board for an order permitting the rent charged to be increased by more than the guideline for any or all of the rental units in a residential complex if eligible capital expenditures have been incurred respecting the residential complex or one or more of the rental units in it.

Eligible capital expenditure

(2) For the purpose of this section, an eligible capital expenditure is an expenditure that funds a capital improvement that benefits the tenants of the residential complex, as determined in accordance with the regulations, that repairs or replaces systems or things that require major repair or replacement and,

- (a) is necessary to protect or restore the physical integrity of the residential complex or part of it;
- (b) is necessary to comply with subsection 20 (1) or clauses 161 (a) to (e);
- (c) is necessary to maintain the provision of a plumbing, heating, mechanical, electrical, ventilation or air conditioning system;
- (d) provides access for persons with disabilities;
- (e) promotes energy or water conservation; or
- (f) maintains or improves the security of the residential complex or part of it.

Suite meter, utilities

(2.1) A capital expenditure for the installation of a suite meter or for compliance with subsection 138 (5) is only a capital expenditure if it meets the requirements under both subsection (2) of this section and subsection 137 (15) or 138 (10), as the case may be.

(4) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (2) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (2) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(5) If subsection 22 (2) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed by subsection (4), section 126 of the Act is amended by adding the following subsections:

Summary of work yet to be completed

(3.1) The landlord shall include with an application under this section a summary of each of the following, if applicable:

- 1. Any item in a work order that relates to the residential complex and that has not yet been completed, regardless of whether or not the compliance period has expired.
- 2. Any item in an order made under any Act or municipal by-law that relates to the standard of repair or maintenance of the residential complex that has not yet been complied with, regardless of whether or not the compliance period has expired and regardless of whether the order was made against the landlord or another person or entity.
- 3. Any specified repairs or replacements or other work ordered by the Board under paragraph 4 of subsection 30 (1) in the residential complex and that has not yet been completed, regardless of whether or not the compliance period has expired.

Same

(3.2) A summary referred to in subsection (3.1) shall include the following information:

- 1. A description of the work that was ordered to be carried out.
- 2. The person or entity who was ordered to carry out the work and the time for compliance specified in the order.
- 3. The person or entity who made the order and the date the order was made.
- 4. Such additional information as may be prescribed.

(6) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (2) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, paragraphs 1 to 3 of subsection 126 (3.1) of the Act, as enacted by subsection 22 (2) of the *Rental Fairness Act, 2017*, are repealed and the following substituted:

- 1. Any item in a work order that relates to the residential complex and that has not yet been completed, regardless of whether or not the compliance period has expired.

2. Any item in an order made under any Act or municipal by-law that relates to the standard of repair or maintenance of the residential complex that has not yet been complied with, regardless of whether or not the compliance period has expired and regardless of whether the order was made against the landlord or another person or entity.
3. Any specified repairs or replacements or other work ordered by the Board under paragraph 4 of subsection 30 (1) in the residential complex and that has not yet been completed, regardless of whether or not the compliance period has expired.

(7) Subsection 126 (4) of the Act is repealed and the following substituted:

Information for tenants

(4) A landlord shall make the information that accompanies the application under subsection 185 (1) available to the tenants of the residential complex in accordance with the prescribed rules.

(8) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(9) If subsection 22 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed by subsection (8), subsection 126 (7) of the Act is repealed.

(10) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 126 (7) of the Act, as amended by subsection 22 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017*, is repealed.

(11) Subsections 126 (8) and (9) of the Act are repealed.

(12) Subsection 126 (11) of the Act is amended by striking out the portion before clause (a) and substituting the following:

Limitation

(11) If the Board is satisfied that the percentage increase justified in an order under subsection (10) is more than 3 per cent,

(13) Clause 126 (11) (a) of the Act is amended by striking out “costs and”.

(14) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (4) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (4) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(15) If subsection 22 (4) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed by subsection (14), subsection 126 (12) of the Act is repealed and the following substituted:

Serious breach

(12) Subsection (13) applies to a rental unit if the Board finds that,

- (a) the landlord,
 - (i) has not completed items in work orders for which the compliance period has expired and which relate to the residential complex,
 - (ii) or another person or entity, as applicable, has not complied with an order made under any Act or municipal by-law, for which the compliance period has expired, that relates to the standard of repair or maintenance of the residential complex,
 - (iii) has not completed specified repairs or replacements or other work ordered by the Board under paragraph 4 of subsection 30 (1) for which the compliance period has expired, or
 - (iv) is in serious breach of the landlord’s obligations under subsection 20 (1) or section 161; and
- (b) the rental unit is affected by,
 - (i) one or more items referred to in subclause (a) (i) that have not been completed,
 - (ii) the non-compliance referred to in subclause (a) (ii) that has not been remedied,
 - (iii) one or more repairs or replacements or other work referred to in subclause (a) (iii) that has not been completed, or
 - (iv) a serious breach referred to in subclause (a) (iv).

(16) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (4) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 126 (12) of the Act, as amended by subsection 22 (4) of the *Rental Fairness Act, 2017*, is repealed and the following substituted:

Serious breach

(12) Subsection (13) applies to a rental unit if the Board finds that,

- (a) the landlord,
 - (i) has not completed items in work orders for which the compliance period has expired and which relate to the residential complex,
 - (ii) or another person or entity, as applicable, has not complied with an order made under any Act or municipal by-law, for which the compliance period has expired, that relates to the standard of repair or maintenance of the residential complex,
 - (iii) has not completed specified repairs or replacements or other work ordered by the Board under paragraph 4 of subsection 30 (1) for which the compliance period has expired, or
 - (iv) is in serious breach of the landlord's obligations under subsection 20 (1) or section 161; and
- (b) the rental unit is affected by,
 - (i) one or more items referred to in subclause (a) (i) that have not been completed,
 - (ii) the non-compliance referred to in subclause (a) (ii) that has not been remedied,
 - (iii) one or more repairs or replacements or other work referred to in subclause (a) (iii) that has not been completed, or
 - (iv) a serious breach referred to in subclause (a) (iv).

(17) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(18) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 126 (12.1) of the Act, as enacted by subsection 22 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017*, is repealed.

(19) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (6) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (6) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(20) If subsection 22 (6) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed by subsection (19), subclauses 126 (13) (b) (i) to (iii) of the Act are repealed and the following substituted:

- (i) all items referred to in subclause (12) (a) (i) that affect the rental unit have been completed, if a finding was made under that subclause,
- (ii) all orders referred to in subclause (12) (a) (ii) that affect the rental unit have been complied with, if a finding was made under that subclause,
- (iii) all repairs, replacements and other work referred to in subclause (12) (a) (iii) that affect the rental unit have been completed, if a finding was made under that subclause, and
- (iv) the serious breach referred to in subclause (12) (a) (iv) no longer affects the rental unit, if a finding was made under that subclause.

(21) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (6) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subclauses 126 (13) (b) (i) to (vi) of the Act are repealed and the following substituted:

- (i) all items referred to in subclause (12) (a) (i) that affect the rental unit have been completed, if a finding was made under that subclause,
- (ii) all orders referred to in subclause (12) (a) (ii) that affect the rental unit have been complied with, if a finding was made under that subclause,
- (iii) all repairs, replacements and other work referred to in subclause (12) (a) (iii) that affect the rental unit have been completed, if a finding was made under that subclause, and
- (iv) the serious breach referred to in subclause (12) (a) (iv) no longer affects the rental unit, if a finding was made under that subclause.

(22) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (7) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (7) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(23) If subsection 22 (7) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed by subsection (22), section 126 of the Act is amended by adding the following subsection:

Application

(15) If an application is made under this section before the day section 10 of the *Real Rent Control Act, 2017* comes into force,

- (a) subsections (3.1) and (3.2) do not apply to the application; and
- (b) subsections (12) and (13), as they read the day before section 10 of the *Real Rent Control Act, 2017* came into force, continue to apply to the application.

(24) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (7) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 126 (15) of the Act, as enacted by subsection 22 (7) of the *Rental Fairness Act, 2017*, is repealed and the following substituted:

Application

(15) If an application is made under this section before the day section 10 of the *Real Rent Control Act, 2017* comes into force,

- (a) subsections (3.1) and (3.2) do not apply to the application; and
- (b) subsections (12) and (13), as they read the day before section 10 of the *Real Rent Control Act, 2017* came into force, continue to apply to the application.

(25) If this Act receives Royal Assent before subsection 22 (9) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 22 (9) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(26) If this Act receives Royal Assent after subsection 22 (9) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 126 (17) of the Act, as enacted by subsection 22 (9) of the *Rental Fairness Act, 2017*, is repealed.

11 Section 149 of the Act is amended by striking out “subject to subsection 6 (2)”.

12 The Act is amended by adding the following Part:

**PART XI.1
RENT REGISTRY**

Rent registry

182.3.1 (1) The Board shall establish and maintain a rent registry for all rental units to which this Act applies and shall make the information available in accordance with section 182.3.3.

Content of registry

(2) The Board shall include in the registry any information contained in a statement filed by a landlord under subsection 182.3.2 (1) and any order made by the Board under paragraph 7 or 8 of subsection 30 (1) or subsection 126 (10).

Updates to registry

(3) The Board shall take reasonable steps to ensure that the information contained in the registry is accurate and may correct or update any information contained in the registry.

Landlord to file statement

182.3.2 (1) Every landlord of a rental unit shall file with the Board a statement in a form approved by the Board.

When statement due

(2) The landlord shall file the statement,

- (a) within three months after the day the rental unit is rented, in the case of a rental unit that has not been previously rented or is not rented on the day this section comes into force; or
- (b) within three months after this section comes into force in the case of all other rental units.

Content of statement

(3) The statement shall set out the following information:

- 1. The landlord's name and address.
- 2. If the landlord is not ordinarily resident in Ontario, the name and address of the landlord's representative or agent in Ontario.

3. The municipal address of the rental unit.
4. The rent charged to the tenant as of the date of filing, including whether the rent amount includes rent attributable to services described under subsection 123 (1) or utilities and the amounts attributable to each.
5. Any other prescribed information.

Copy to tenant

- (4) The landlord shall also provide a copy of the statement filed under subsection (2) to the tenant.

Tenant application

- (5) The tenant may apply to the Board, on notice to the landlord, for an order determining the accuracy of the information in the statement filed under subsection (2) with respect to the tenant's rental unit.

Board may make order

- (6) If the Board determines that the information in the statement filed under subsection (2) is not accurate, the Board may correct the information or order that the landlord file another statement.

Time limitation

- (7) No application may be made under subsection (5) more than 60 days after the tenant has received the copy of the statement.

Disclosure of information

182.3.3 (1) The Board shall disclose the information contained in the registry about a particular rental unit to any of the following individuals who request it:

1. The landlord or an individual authorized by the landlord.
2. The tenant, an individual who ceased to be a tenant of the rental unit within 12 months prior to the request or an individual authorized by the tenant or former tenant.
3. A prospective tenant who has applied to the landlord to occupy the rental unit.

Same

- (2) The Board shall take reasonable steps to verify that an individual who requests information in respect of a particular rental unit is a person described in subsection (1).

Disclosure to tax authorities

- (3) The Board may disclose information contained in the registry to a ministry or department or agency of the Government of Canada or Ontario that administers or enforces the *Income Tax Act*, the *Taxation Act, 2007* or the *Income Tax Act* (Canada).

Deemed compliance with FIPPA

- (4) Any disclosure of personal information under subsection (3) is deemed to be in compliance with clause 42 (1) (e) of the *Freedom of Information and Protection of Privacy Act*.

13 Subsection 184 (2) of the Act is amended by striking out "or an application solely under paragraph 1 of subsection 126 (1)" at the end.

14 Subsection 196 (1) of the Act is repealed and the following substituted:

Board may refuse to proceed if money owing, statement not filed

- (1) Upon receiving information that an applicant owes money to the Board as a result of having failed to pay any fine, fee or costs or has not filed a statement in accordance with subsection 182.3.2 (1),

- (a) if the information is received on or before the day the applicant submits an application, an employee in the Board shall, in such circumstances as may be specified in the Rules, refuse to allow the application to be filed;
- (b) if the information is received after the application has been filed but before a hearing is held, the Board shall stay the proceeding until the fee, fine or costs have been paid or the statement has been filed, as the case may be, and may discontinue the application in such circumstances as may be specified in the Rules; or
- (c) if the information is received after a hearing with respect to the application has begun, the Board shall not issue an order until the fine, fee or costs have been paid or the statement has been filed, as the case may be, and may discontinue the application in such circumstances as may be specified in the Rules.

15 Section 233 of the Act is amended by adding the following clause:

(g.1) provides false information in a statement filed with the Board under subsection 182.3.2 (1);

16 (1) Clause 234 (k) of the Act is repealed.

(2) Section 234 of the Act is amended by adding the following clause:

(r.1) fails to file a statement with the Board under subsection 182.3.2 (1);

17 (1) Paragraph 12 of subsection 241 (1) of the Act is repealed.

(2) Paragraph 23 of subsection 241 (1) of the Act is repealed and the following substituted:

23. governing the manner of determining if a capital expenditure benefits the tenants of a residential complex for the purposes of subsection 126 (2);

(3) If this Act receives Royal Assent before subsection 30 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 30 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(4) If this Act receives Royal Assent after subsection 30 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, paragraph 24.1 of subsection 241 (1) of the Act, as enacted by subsection 30 (3) of the *Rental Fairness Act, 2017*, is repealed.

(5) Paragraphs 29 and 30 of subsection 241 (1) of the Act are repealed.

(6) Subsection 241 (1) of the Act is amended by adding the following paragraph:

61. governing the rent registry established under Part XI.1.

(7) If this Act receives Royal Assent before subsection 30 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 30 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017* is repealed.

(8) If this Act receives Royal Assent after subsection 30 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017* comes into force, subsection 241 (3) of the Act, as enacted by subsection 30 (5) of the *Rental Fairness Act, 2017*, is repealed.

Commencement

18 (1) Subject to subsection (2), this Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

(2) Sections 1 to 9, subsections 10 (2), (3), (5) to (7), (9) to (13), (15), (16), (18), (20), (21), (23), (24) and (26), sections 11 to 16 and subsections 17 (1), (2), (4) to (6) and (8) come into force six months after the day this Act receives Royal Assent.

Short title

19 The short title of this Act is the *Real Rent Control Act, 2017*.

Refus de la Commission en cas de défaut de paiement ou non-dépôt de la déclaration

- (1) Sur réception de renseignements selon lesquels un requérant doit de l'argent à la Commission parce qu'il n'a pas payé une amende, une pénalité, des droits ou des dépens ou n'a pas déposé une déclaration conformément au paragraphe 182.3.2 (1) :
- a) si les renseignements sont reçus le jour où le requérant présente une requête ou avant ce jour, une personne employée à la Commission refuse de permettre le dépôt de la requête dans les circonstances que précisent les règles;
 - b) si les renseignements sont reçus après le dépôt de la requête mais avant la tenue d'une audience, la Commission suspend l'instance jusqu'à ce que l'amende, la pénalité, les droits ou les dépens aient été payés ou que la déclaration ait été déposée, selon le cas, et elle peut refuser de donner suite à la requête dans les circonstances que précisent les règles;
 - c) si les renseignements sont reçus après qu'une audience à l'égard de la requête a commencé, la Commission ne doit rendre aucune ordonnance tant que l'amende, la pénalité, les droits ou les dépens n'ont pas été payés ou que la déclaration n'a pas été déposée, selon le cas, et elle peut refuser de donner suite à la requête dans les circonstances que précisent les règles.

15 L'article 233 de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

- g.1) fournit de faux renseignements dans une déclaration déposée auprès de la Commission en application du paragraphe 182.3.2 (1);

16 (1) L'alinéa 234 k) de la Loi est abrogé.

(2) L'article 234 de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

- r.1) ne dépose pas auprès de la Commission la déclaration prévue au paragraphe 182.3.2 (1);

17 (1) La disposition 12 du paragraphe 241 (1) de la Loi est abrogée.

(2) La disposition 23 du paragraphe 241 (1) de la Loi est abrogée et remplacée par ce qui suit :

23. régir la manière de déterminer si une dépense en immobilisations profite aux locataires d'un ensemble d'habitation pour l'application du paragraphe 126 (2);

(3) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 30 (3) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(4) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 30 (3) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, la disposition 24.1 du paragraphe 241 (1) de la Loi, telle qu'elle est édictée par le paragraphe 30 (3) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, est abrogée.

(5) Les dispositions 29 et 30 du paragraphe 241 (1) de la Loi sont abrogées.

(6) Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la disposition suivante :

61. régir le registre des loyers créé en application de la partie XI.1.

(7) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 30 (5) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(8) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 30 (5) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, le paragraphe 241 (3) de la Loi, tel qu'il est édicté par le paragraphe 30 (5) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, est abrogé.

Entrée en vigueur

- 18 (1) Sous réserve du paragraphe (2), la présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.
- (2) Les articles 1 à 9, les paragraphes 10 (2), (3), (5) à (7), (9) à (13), (15), (16), (18), (20), (21), (23), (24) et (26), les articles 11 à 16 et les paragraphes 17 (1), (2), (4) à (6) et (8) entrent en vigueur six mois après le jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

- 19 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2017 sur le contrôle réel des loyers*.

- a) dans les trois mois suivant le jour où le logement locatif est loué, s'il n'a jamais été loué auparavant ou n'est pas loué le jour de l'entrée en vigueur du présent article;
- b) dans les trois mois suivant l'entrée en vigueur du présent article, dans le cas de tous les autres logements locatifs.

Contenu de la déclaration

- (3) La déclaration comprend les renseignements suivants :
1. Le nom et l'adresse du locateur.
 2. Si le locateur ne réside pas habituellement en Ontario, le nom et l'adresse de son représentant ou de son mandataire en Ontario.
 3. L'adresse municipale du logement locatif.
 4. Le loyer demandé au locataire à la date du dépôt de la déclaration, avec une mention indiquant si le loyer comprend les frais attribuables aux services visés au paragraphe 123 (1) ou aux services d'utilité publique et, auquel cas, les montants attribuables à chacune de ces deux catégories de services.
 5. Les autres renseignements prescrits.

Copie au locataire

- (4) Le locateur remet au locataire une copie de la déclaration déposée en application du paragraphe (2).

Requête du locataire

- (5) Sur préavis donné au locateur, le locataire peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance établissant l'exactitude des renseignements figurant dans la déclaration déposée en application du paragraphe (2) à l'égard de son logement locatif.

Ordonnance rendue par la Commission

- (6) Si elle établit que les renseignements figurant dans la déclaration déposée en application du paragraphe (2) ne sont pas exacts, la Commission peut les rectifier ou ordonner au locateur de déposer une autre déclaration.

Prescription

- (7) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (5) plus de 60 jours après que le locataire a reçu une copie de la déclaration.

Divulguation des renseignements

- 182.3.3 (1) La Commission divulgue les renseignements contenus dans le registre concernant un logement locatif donné aux particuliers suivants qui les lui demandent :

1. Le locateur ou tout particulier autorisé par lui.
2. Le locataire, tout particulier qui a cessé d'être locataire du logement locatif dans les 12 mois précédant la demande ou tout particulier autorisé par l'un ou l'autre.
3. Tout locataire éventuel qui a demandé l'occupation du logement locatif au locateur.

Idem

- (2) La Commission prend des mesures raisonnables pour vérifier que le particulier qui demande des renseignements concernant un logement locatif donné est une personne visée au paragraphe (1).

Divulguation aux autorités fiscales

- (3) La Commission peut divulguer des renseignements contenus dans le registre à tout ministre ou organisme du gouvernement du Canada ou de l'Ontario qui applique ou exécute la Loi de l'impôt sur le revenu, la Loi de 2007 sur les impôts ou la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada).

Présomption de conformité à la Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée

- (4) La divulgation de renseignements personnels en vertu du paragraphe (3) est réputée conforme à l'alinéa 42 (1) e) de la Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée.

13 Le paragraphe 184 (2) de la Loi est modifié par suppression de «*des requêtes présentées uniquement en vertu de la disposition 126 (1)*» à la fin du paragraphe.

14 Le paragraphe 196 (1) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

- (iii) tous les remplacements et travaux de réparation et autres visés au sous-alinéa (12) a) (iii) qui touchent le logement ont été terminés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,
- (iv) le manquement grave visé au sous-alinéa (12) a) (iv) ne touche plus le logement, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa.

(22) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (7) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(23) Si le paragraphe 22 (7) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière est abrogé par le paragraphe (22), l'article 126 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Requête

(15) Si une requête est présentée en vertu du présent article avant le jour de l'entrée en vigueur de l'article 10 de la Loi de 2017 sur le contrôle réel des loyers :

- a) les paragraphes (3.1) et (3.2) ne s'appliquent pas à la requête;
 - b) les paragraphes (12) et (13), dans leurs versions antérieures au jour de l'entrée en vigueur de l'article 10 de la Loi de 2017 sur le contrôle réel des loyers, continuent de s'appliquer à la requête.
- (24) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (7) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, le paragraphe 126 (15) de la Loi, tel qu'il est édicté par le paragraphe 22 (7) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Requête

(15) Si une requête est présentée en vertu du présent article avant le jour de l'entrée en vigueur de l'article 10 de la Loi de 2017 sur le contrôle réel des loyers :

- a) les paragraphes (3.1) et (3.2) ne s'appliquent pas à la requête;
 - b) les paragraphes (12) et (13), dans leurs versions antérieures au jour de l'entrée en vigueur de l'article 10 de la Loi de 2017 sur le contrôle réel des loyers, continuent de s'appliquer à la requête.
- (25) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (9) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.
- (26) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (9) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, le paragraphe 126 (17) de la Loi, tel qu'il est édicté par le paragraphe 22 (9) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, est abrogé.
- 11 L'article 149 de la Loi est modifié par suppression de «sous réserve du paragraphe 6 (2)».
- 12 La Loi est modifiée par adjonction de la partie suivante :

PARTIE XI.1 REGISTRE DES LOYERS

Registre des loyers

182.3.1 (1) La Commission crée et tient un registre des loyers pour tous les logements locaux auxquels s'applique la présente loi et met les renseignements qui y figurent à disposition conformément à l'article 182.3.3.

Contenu du registre

(2) La Commission inclut dans le registre les renseignements figurant dans la déclaration déposée par chaque locateur en application du paragraphe 182.3.2 (1) et toutes les ordonnances rendues par la Commission en vertu de la disposition 7 ou 8 du paragraphe 30 (1) ou du paragraphe 126 (10).

Mises à jour du registre

(3) La Commission prend des mesures raisonnables pour veiller à ce que les renseignements figurant dans le registre soient exacts et elle peut rectifier ceux-ci ou les mettre à jour.

Dépôt d'une déclaration par le locateur

182.3.2 (1) Chaque locateur d'un logement localif dépose auprès de la Commission une déclaration rédigée selon le formulaire approuvé par cette dernière.

Délai de dépôt de la déclaration

(2) Le locateur dépose la déclaration :

- (iii) soit par un ou plusieurs remplacements ou travaux de réparation ou autres visés au sous-alinéa a) (iii) qui n'ont pas été terminés,

- (iv) soit par un manquement grave visé au sous-alinéa a) (iv).

(16) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (4) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, le paragraphe 126 (12) de la Loi, tel qu'il est modifié par le paragraphe 22 (4) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Manquement grave

(12) Le paragraphe (13) s'applique à un logement locatif si la Commission conclut ce qui suit :

- a) le locateur :

- (i) soit n'a pas terminé les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et qui se rapportent à l'ensemble d'habitation,
- (ii) soit ne s'est pas conformé à un ordre donné en vertu d'une loi ou d'un règlement municipal qui se rapporte à la norme de réparation ou d'entretien de l'ensemble d'habitation et dont le délai de conformité est écoulé, ou une autre personne ou entité ne s'est pas conformée à un tel ordre,
- (iii) soit n'a pas terminé les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés que la Commission a ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) dont le délai de conformité est écoulé,
- (iv) soit a gravement manqué aux obligations que lui impose le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 ;

- b) le logement locatif est touché :

- (i) soit par un ou plusieurs éléments visés au sous-alinéa a) (i) qui n'ont pas été terminés,
- (ii) soit par la non-conformité visée au sous-alinéa a) (ii) à laquelle il n'a pas été remédié,
- (iii) soit par un ou plusieurs remplacements ou travaux de réparation ou autres visés au sous-alinéa a) (iii) qui n'ont pas été terminés,
- (iv) soit par un manquement grave visé au sous-alinéa a) (iv).

(17) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (5) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(18) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (5) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, le paragraphe 126 (12.1) de la Loi, tel qu'il est édicté par le paragraphe 22 (5) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, est abrogé.

(19) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (6) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(20) Si le paragraphe 22 (6) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière est abrogé par le paragraphe (19), les sous-alinéas 126 (13) b) (i) à (iii) de la Loi sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

- (i) tous les éléments visés au sous-alinéa (12) a) (i) qui touchent le logement ont été terminés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,
- (ii) tous les ordres visés au sous-alinéa (12) a) (ii) qui touchent le logement ont été respectés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,
- (iii) tous les remplacements et travaux de réparation et autres visés au sous-alinéa (12) a) (iii) qui touchent le logement ont été terminés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,
- (iv) le manquement grave visé au sous-alinéa (12) a) (iv) ne touche plus le logement, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa.

(21) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (6) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, les sous-alinéas 126 (13) b) (i) à (vi) de la Loi sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

- (i) tous les éléments visés au sous-alinéa (12) a) (i) qui touchent le logement ont été terminés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,
- (ii) tous les ordres visés au sous-alinéa (12) a) (ii) qui touchent le logement ont été respectés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,

éditées par le paragraphe 22 (2) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, sont abrogées et

1. Tout élément figurant dans un ordre d'exécution de travaux qui se rapporte à l'ensemble d'habitation et qui n'a pas encore été terminé, que le délai de conformité soit écoulé ou non.
2. Tout élément figurant dans un ordre donné en vertu d'une loi ou d'un règlement municipal qui se rapporte à la norme de réparation ou d'entretien de l'ensemble d'habitation et qui n'a pas encore été respecté, que le délai de conformité soit écoulé ou non et que l'ordre vise le locateur ou une autre personne ou entité.
3. Les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés que la Commission a ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) dans l'ensemble d'habitation et qui n'ont pas encore été terminés, que le délai de conformité soit écoulé ou non.

(7) Le paragraphe 126 (4) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Renseignements à l'intention des locataires

(4) Le locateur met à la disposition des locataires de l'ensemble d'habitation, conformément aux règles prescrites, les renseignements qui accompagnent la requête en application du paragraphe 185 (1).

(8) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (3) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(9) Si le paragraphe 22 (3) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière est abrogé par le paragraphe (8), le paragraphe 126 (7) de la Loi est abrogé.

(10) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (3) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, le paragraphe 126 (7) de la Loi, tel qu'il est modifié par le paragraphe 22 (3) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, est abrogé.

(11) Les paragraphes 126 (8) et (9) de la Loi sont abrogés.

(12) Le paragraphe 126 (11) de la Loi est modifié par remplacement du passage qui précède l'alinéa a) par ce qui suit :

Restriction

(11) Si la Commission est convaincue que le pourcentage d'augmentation justifié dans une ordonnance rendue aux termes du paragraphe (10) est supérieur à 3 % :

(13) L'alinéa 126 (11) a) de la Loi est modifié par suppression de «(trais etc)».

(14) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (4) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(15) Si le paragraphe 22 (4) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière est abrogé par le paragraphe (14), le paragraphe 126 (12) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Manquement grave

(12) Le paragraphe (13) s'applique à un logement locatif si la Commission conclut ce qui suit :

a) le locateur :

- (i) soit n'a pas terminé les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et qui se rapportent à l'ensemble d'habitation,
- (ii) soit ne s'est pas conformé à un ordre donné en vertu d'une loi ou d'un règlement municipal qui se rapporte à la norme de réparation ou d'entretien de l'ensemble d'habitation et dont le délai de conformité est écoulé, ou une autre personne ou entité ne s'est pas conformée à un tel ordre,
- (iii) soit n'a pas terminé les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés que la Commission a ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) dont le délai de conformité est écoulé,
- (iv) soit a gravement manqué aux obligations que lui impose le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 ;

b) le logement locatif est touché :

- (i) soit par un ou plusieurs éléments visés au sous-alinéa a) (i) qui n'ont pas été terminés,
- (ii) soit par la non-conformité visée au sous-alinéa a) (ii) à laquelle il n'a pas été remédié,

(3) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (1) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, le paragraphe 126 (1) de la Loi, tel qu'il est modifié par le paragraphe 22 (1) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, et le paragraphe 126 (2) de la Loi sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

Requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal

(1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance permettant d'augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé pour tout ou partie des logements locatifs de l'ensemble d'habitation si des dépenses en immobilisations admissibles ont été engagées à l'égard de l'ensemble d'habitation ou d'au moins un de ses logements locatifs.

Dépense en immobilisations admissible

(2) Pour l'application du présent article, une dépense en immobilisations admissible est une dépense qui sert à financer une amélioration des immobilisations qui profite aux locataires de l'ensemble d'habitation, selon ce qui est établi conformément aux règlements, qui vise à réparer ou à remplacer des installations ou des choses qui ont besoin de réparations majeures ou d'être remplacées, et qui, selon le cas :

- a) est nécessaire pour protéger ou rétablir l'intégrité matérielle de tout ou partie de l'ensemble d'habitation;
- b) est nécessaire à l'observation du paragraphe 20 (1) ou des alinéas 161 a) à e);

c) est nécessaire pour maintenir des installations de plomberie sanitaire, de chauffage, de ventilation ou de conditionnement de l'air ou des installations mécaniques ou électriques;

d) offre des moyens d'accès aux personnes atteintes d'une invalidité;

e) favorise l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;

f) maintient ou améliore la sécurité de tout ou partie de l'ensemble d'habitation.

Compteur individuel : services d'utilité publique

(2.1) Une dépense en immobilisations engagée pour l'installation d'un compteur individuel ou pour l'observation du paragraphe 138 (5) est admissible si elle satisfait aux exigences prévues à la fois par le paragraphe (2) du présent article et le paragraphe 137 (15) ou 138 (10), selon le cas.

(4) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (2) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(5) Si le paragraphe 22 (2) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière est abrogé par le paragraphe (4), l'article 126 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Résumé des travaux non encore terminés

(3.1) Le locateur joint à la requête prévue au présent article un résumé de ce qui suit, s'il y a lieu :

1. Tout élément figurant dans un ordre d'exécution de travaux qui se rapporte à l'ensemble d'habitation et qui n'a pas encore été terminé, que le délai de conformité soit écoulé ou non.

2. Tout élément figurant dans un ordre donné en vertu d'une loi ou d'un règlement municipal qui se rapporte à la norme de réparation ou d'entretien de l'ensemble d'habitation et qui n'a pas encore été respecté, que le délai de conformité soit écoulé ou non et que l'ordre vise le locateur ou une autre personne ou entité.

3. Les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés que la Commission a ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) dans l'ensemble d'habitation et qui n'ont pas encore été terminés, que le délai de conformité soit écoulé ou non.

Idem

(3.2) Le résumé mentionné au paragraphe (3.1) comprend les renseignements suivants :

1. Une description des travaux dont l'exécution a été ordonnée.

2. La personne ou l'entité à qui il a été ordonné d'exécuter les travaux et le délai de conformité précisé dans l'ordre ou l'ordonnance.

3. La personne ou l'entité qui a ordonné les travaux et la date à laquelle elle les a ordonnés.

4. Les renseignements supplémentaires prescrits.

(6) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (2) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, les dispositions 1 à 3 du paragraphe 126 (3.1) de la Loi, telles qu'elles sont

a) les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation;

b) les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur.

Date d'effet

(3) Le pouvoir que confère le paragraphe (1) de toucher une augmentation de loyer ou de demander un montant sans avis d'augmentation de loyer prend effet le premier jour de la période de location qui suit la date où le locateur a terminé, à la fois :

a) les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation;

b) les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur.

Date de l'augmentation annuelle

(4) Lors de la fixation de la date d'effet de l'augmentation de loyer légale suivante en application de l'article 119, une augmentation touchée en vertu du paragraphe (1) est réputée l'avoir été au moment où le locateur y aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 8 du paragraphe 30 (1).

9 L'article 120 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Exception

(1.1) Malgré le paragraphe (1), le locateur ne peut pas augmenter le loyer d'un logement locatif tant qu'il n'a pas déposé de déclaration à l'égard du logement conformément à l'article 182.3.2.

10 (1) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 22 (1) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière, ce paragraphe est abrogé.

(2) Si le paragraphe 22 (1) de la Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière est abrogé par le paragraphe (1), les paragraphes 126 (1) et (2) de la Loi sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

Requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal

(1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance permettant d'augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé pour tout ou partie des logements locatifs d'un ensemble d'habitation si des dépenses en immobilisations admissibles ont été engagées à l'égard de l'ensemble d'habitation ou d'au moins un de ses logements locatifs.

Dépense en immobilisations admissible

(2) Pour l'application du présent article, une dépense en immobilisations admissible est une dépense qui sert à financer une amélioration des immobilisations qui profite aux locataires de l'ensemble d'habitation, selon ce qui est déterminé conformément aux règlements, qui vise à réparer ou à remplacer des installations ou des choses qui ont besoin de réparations majeures ou d'être remplacées, et qui, selon le cas :

a) est nécessaire pour protéger ou rétablir l'intégrité matérielle de tout ou partie de l'ensemble d'habitation;

b) est nécessaire à l'observation du paragraphe 20 (1) ou des alinéas 161 a) à e);

c) est nécessaire pour maintenir des installations de plomberie sanitaire, de chauffage, de ventilation ou de conditionnement de l'air ou des installations mécaniques ou électriques;

d) offre des moyens d'accès aux personnes atteintes d'une invalidité;

e) favorise l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;

f) maintient ou améliore la sécurité de tout ou partie de l'ensemble d'habitation.

Compteur individuel : services d'utilité publique

(2.1) Une dépense en immobilisations engagée pour l'installation d'un compteur individuel ou pour l'observation du paragraphe 138 (5) est admissible si elle satisfait aux exigences prévues à la fois par le paragraphe (2) du présent article et le paragraphe 137 (15) ou 138 (10), selon le cas.

Définitions

- (6) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.
- «ordonnance antérieure» Ordonnance de la Commission rendue en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) ou ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225. («prior order»)
- «réglement» Règlement obtenu par la médiation en vertu de l'article 194. («settlement»)

4 (1) L'alinéa 37 (7) c) de la Loi est abrogé.

- (2) Le paragraphe 37 (9) de la Loi est modifié par remplacement de «l'alinéa (7) a), b) ou c)» par «l'alinéa (7) a) ou b)».

5 L'article 113 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Loyer légal du nouveau locataire

- 113 Sous réserve de l'article 111, le loyer légal de la première période de location du nouveau locataire dans le cadre d'une nouvelle convention de location est, selon le cas :
- a) le montant égal ou inférieur au dernier loyer légal qui a été ou aurait dû être demandé au locataire précédent si le logement locatif a été loué au cours des 12 mois précédents;
- b) relativement à un logement locatif qui n'a pas été loué au cours des 12 mois précédents, le montant égal ou inférieur à la somme de ce qui suit :
- (i) le dernier loyer légal qui a été ou aurait dû être demandé au locataire précédent,
- (ii) toutes les augmentations de loyer que le locateur aurait été autorisé à demander en vertu de la présente loi si le logement locatif avait été occupé,
- (iii) toutes les réductions de loyer que le locateur aurait été obligé d'accorder en application de la présente loi si le logement locatif avait été occupé;
- c) le premier loyer demandé au locataire si le logement locatif n'a jamais été loué auparavant.

6 L'article 114 de la Loi est modifié par remplacement de «6, 7 ou 8» par «7 ou 8» partout où figure cette expression.

7 Le paragraphe 115 (1) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

- (1) Le locataire, autre que le nouveau locataire qui occupe le logement locatif visé à l'alinéa 113 c), peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant le loyer maximal qui peut légalement lui être demandé.

Idem

- (1.1) Si, au moment de la requête, une ordonnance rendue en vertu de la disposition 7 ou 8 du paragraphe 30 (1) interdit au locateur de donner un avis d'une augmentation de loyer au locataire ou de toucher toute augmentation de loyer à l'égard de laquelle un avis a été donné concernant le logement locatif du locataire, l'ordonnance de la Commission indique le montant du loyer qui peut légalement être demandé au locataire :

a) jusqu'à la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance;

b) après la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance.

Idem

- (1.2) Si elle détermine que le locateur a demandé au locataire un loyer supérieur au loyer légal maximal, la Commission ordonne au locateur de rembourser au locataire tout excédent de loyer que ce dernier a payé en sus du loyer maximal qui peut légalement lui être demandé.

8 L'article 117 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Conformité du locateur : aucun avis exigé

- 117 (1) Malgré l'article 116, mais sous réserve des paragraphes (2) et (3) du présent article, si une ordonnance a été rendue en vertu de la disposition 8 du paragraphe 30 (1), le locateur peut, sans avis d'augmentation de loyer, toucher une augmentation de loyer à laquelle il aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance.

Restriction

- (2) Le paragraphe (1) ne s'applique que si le locateur a terminé, à la fois :

Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

1 (1) Le paragraphe 20 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Obligation du locateur d'effectuer les réparations

(1) Sous réserve de l'article 34, le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locaux qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation.

(2) L'article 20 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Idem

(3) Il est entendu que le locateur manque aux obligations que lui impose le paragraphe (1) s'il omet, de quelque manière que ce soit, de garder l'ensemble d'habitation, y compris les logements locaux qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation, malgré les efforts qu'il a faits en ce sens.

2 La disposition 6 du paragraphe 30 (1) de la Loi est abrogée.

3 La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Requête fondée sur un règlement obtenu par la médiation ou sur une ordonnance antérieure

31.1 (1) Si le locateur n'a pas effectué les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans le délai précisé dans un règlement ou une ordonnance antérieure, le locataire peut, sans préavis au locateur, demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance en vertu du présent article.

Idem

(2) Le locataire joint à la requête une copie du règlement ou de l'ordonnance antérieure ainsi qu'un affidavit exposant les travaux qui n'ont pas été effectués.

Ordonnance de paiement

(3) Si elle conclut que le locateur ne s'est pas conformé au règlement ou à l'ordonnance antérieure, la Commission peut rendre une ou plusieurs ordonnances suivantes :

1. Ordonner au locateur de verser à la Commission une pénalité administrative d'au plus 1 000 \$ par jour jusqu'à ce qu'il convainque la Commission qu'il s'est conformé à l'ordonnance ou au règlement.

2. Ordonner une diminution de loyer jusqu'à ce que le locateur convainque la Commission qu'il s'est conformé à l'ordonnance ou au règlement.

3. Ordonner une diminution de loyer égale aux coûts raisonnables qu'engagera le locataire pour effectuer les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans l'ordonnance ou le règlement.

Modification du règlement ou de l'ordonnance

(4) Dans l'ordonnance qu'elle rend en vertu du paragraphe (3), la Commission peut modifier le règlement ou l'ordonnance antérieure si elle le juge approprié.

Prescription

(5) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (1) à l'égard d'un ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225 jusqu'à ce que le délai imparti pour présenter une requête en révision de l'ordre en vertu de l'article 226 ait expiré et que le locateur n'ait pas présenté une telle requête ou, s'il l'a présentée, jusqu'à ce que la Commission ait rendu une ordonnance en vertu du paragraphe 226 (2).

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* pour faire ce qui suit :

1. Abroger et remplacer les règles concernant la responsabilité du locateur d'entretenir l'ensemble d'habitation comme l'exige l'article 20 de la Loi.
 2. Créer un mécanisme permettant aux locataires de présenter une requête à la Commission de la location immobilière lorsqu'un locateur a omis de se conformer à certaines ordonnances ou à un règlement obtenu par la médiation.
 3. Énoncer de nouvelles règles concernant le loyer qu'un locateur peut demander à un nouveau locataire.
 4. Élargir l'éventail des circonstances dans lesquelles un locataire peut demander par requête à la Commission de la location immobilière de rendre une ordonnance déterminant le loyer maximal qui peut légalement lui être demandé.
 5. Limiter les motifs pour lesquels le locateur peut demander une augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal aux circonstances dans lesquelles il engage une dépense en immobilisations admissibles, et modifier les règles qui définissent ce qui constitue une dépense en immobilisations admissibles et les circonstances dans lesquelles le locateur a droit à une augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal.
 6. Créer un registre des loyers que doit tenir la Commission de la location immobilière et énoncer des règles exigeant que chaque locateur dépose auprès de la Commission une déclaration à inclure dans le registre, prévoir les conséquences en cas de non-dépôt et régir la divulgation des renseignements contenus dans le registre.
- De plus, le projet de loi traite des modifications apportées à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* par la *Loi de 2017 sur l'équité en location immobilière*.



Projet de loi 144

Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

M. P. Tabuns

Projet de loi de député

1^{re} lecture 1^{er} juin 2017

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale

